



Kople

DB AG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Stadt Bayreuth
Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Eing. 19. JAN. 2019
Abt. **4 IPL** Anl.

Milt - Raw

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Süd
Kompetenzteam Baurecht
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

Martin Stephan
Telefon 089/1308-83280
Telefax 089/1308-22106
ktb.muenchen@deutschebahn.com
martin.stephan@deutschebahn.com
Zeichen: CS.R-S-L(A1) MSt
TOEB-MÜN-19-44034; TOEB-MÜN-19-44035

17.01.2019

Ihre Email vom / Bearbeiter: 02.01.2019 / Rabe-Warber

Bebauungsplanverfahren 1/14 Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost (Änderung der B-Pläne Nrn. 2/86 u. 3/89, Teiländerung des B-Plans Nr. 14/71) und Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Industriegebiet St. Georgen-Ost in der Stadt Bayreuth;

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

**Strecke 5000 / Bayreuth - Warmensteinach / von ca. km 2,8 - 4,2 / beiderseits der Bahn
Bahnstrecke 5051 Weiden - Wirsberg / von ca. km 59,6 bis ca. km 60,4 / rechts der Bahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zur oben genannten Bauleitplanung.

Gegen Aufstellung der Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Bereich von Bahn-km 2,8 bis ca. km 4,2 direkt an die Bahnstrecke 5000 Bayreuth - Warmensteinach an.

Die betroffene Bahnstrecke befindet sich bereits seit Jahren im Eigentum der Deutschen Regi-onaleisenbahn GmbH (DRE), Wilmersdorfer Straße 113/114, 10627 Berlin. Daher bitten wir die DRE als Streckeneigentümer und Streckenbetreiber gesondert am Verfahren zu beteiligen.

Die Bahnstrecke 5051 Weiden - Neuenmarkt-Wirsberg der DB AG befindet im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anspruch:





2/2

erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Bei Rückfragen zu diesem Schreiben, steht Ihnen Herr Stephan gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

i.V.

Dieter Betz

i.A.

Martin Stephan

Stellungnahme(n) (Stand: 30.04.2019)

Sie betrachten: 1/14 Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost (Änderung des B-Plans Nr. 14/71)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 02.01.2019 - 04.02.2019

Behörde:	Wasserwirtschaftsamt Hof
Frist:	04.02.2019
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Boris Roth, am: 01.02.2019 , Aktenzeichen: 1-4622-BT-525/2019</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:</p> <p>Abwasserentsorgung / Gewässerschutz: Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans ist im momentan in Bearbeitung befindlichen Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth zu berücksichtigen.</p> <p>Aufgrund der zu erwartenden und bereits vorhandenen Verschmutzung der Hof- und Verkehrsflächen im Gewerbegebiet St. Georgen-Ost möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass darauf zu achten ist, dass für diese Flächen eine wasserundurchlässige Ausbildung notwendig werden kann. Zur Beurteilung kann hierbei das Merkblatt 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. herangezogen werden (ab Flächen-typ F4 ist eine wasserundurchlässige Gestaltung notwendig, sofern keine entsprechend günstigen Untergrundverhältnisse vorliegen).</p> <p>Altlasten: Nachdem der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes geändert wurde (Planänderung vom 05.11.2018) liegt nun die ehemalige Altlastenfläche „Ehem. Autobahntankstelle BAB 9 Bayreuth Nord/Ost (ABuDIS-Nr. 46200545)“ außerhalb des Bebauungsplangebietes.</p> <p>Ansonsten ergeben sich keine Änderungen zu unserer bisherigen Stellungnahme vom 10.06.2016. Diese hat weiterhin Bestand.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez. Künzl</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 30.04.2019)

Sie betrachten: 1/14 Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost (Änderung des B-Plans Nr. 14/71)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 02.01.2019 - 04.02.2019

Behörde:	Stadt Bayreuth: Amt für Umweltschutz
Frist:	04.02.2019
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Heinz Schmidt, am: 04.02.2019 , Aktenzeichen: UA/170-st</p> <p>Zu den oben näher bezeichneten Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird seitens UA wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Immissionsschutz: Die in der Stellungnahme UA vom 22.07.2016 geforderte schalltechnische Berechnung wurde durch das Ingenieurbüro IBAS am 17.07.2018 erstellt. Die sich hieraus ergebende Emissionskontingentierung mit der entsprechenden Sektoreneinteilung wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet. Um den Orientierungswertüberschreitungen zur Nachtzeit an den Immissionsorten IO6 bis IO 8 – hauptsächlich verursacht durch die Fa. Schlaeger Kunststofftechnik GmbH – gerecht zu werden, wurde eine Lärmschutzwand (h = 7,5 m) entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze der Fa. Schlaeger (Flurnummer 2625 und 2626, Gemarkung Bayreuth) konzipiert, um die Anwohner in der Warmensteinacher Straße zu entlasten. Aus Sicht des Immissionsschutzes bedarf es keiner weiteren Auflagen.</p> <p>Wasserrecht: Im Planungsgebiet steht das Grundwasser relativ hoch an (ca. 1 m unter GOK). Bei Umnutzungen sollten deshalb alle Untergeschosse druckwasserdicht ausgebildet werden.</p> <p>Die geplanten Änderungen sind im neuen Generalentwässerungsplan, der derzeit erstellt wird, zu beachten.</p> <p>Bodenschutzrecht Im Planungsgebiet sind zurzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Drei Flächen waren im Altlastenkataster erfasst und wurden nach Sanierung daraus wieder entlassen.</p> <p>Ehemaligen Betriebstankstelle Spedition Thyssen, Fl.-Nr. 2604/20 und 2608. Entlassdatum aus dem Altlastenkataster 02/1999.</p> <p>Ehemalige Autobahntankstelle BAB9 Bayreuth Nord/Ost, Fl.-Nr. 2642 und 2642/9). Entlassdatum aus dem Altlastenkataster 12/2001.</p> <p>Ehemalige Betriebstankstelle Straßenmeisterei, Fl.-Nr. 2612, 2614, 2614/3 und 2614/4. Entlassdatum aus dem Altlastenkataster 06/2000.</p> <p>Grundsätzlich können auf den betroffenen Grundstücken auch nach erfolgter Aushubsanierung das Vorliegen von Schadstoffrestbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich der ehemaligen Autobahntankstelle BAB9 Bayreuth Nord/Ost wurden zudem nach Durchführung des Bodenaushubs noch erhebliche Grundwasserverunreinigungen gemessen. Hier sind ggf. weitere Untersuchungen notwendig. Bei Umnutzungen der belasteten Flächen sollte eine Neubewertung des Wirkungspfad des Boden – Grundwasser erfolgen. Die Bewertung durch einen Fachgutachter ist den Fachbehörden vorzulegen. Weitere Wirkungspfade sowie abfalltechnische und abfallrechtliche Belange sind von den hierfür zuständigen Fachbehörden zu bewerten.</p> <p>Naturschutz: Während noch bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2016 die GRZ im GE auf 0,6 reduziert wurde und entlang der Warmensteinacher Straße ein 10 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt werden sollte, bleibt nun nur noch die Festsetzung von 10 % Grünfläche pro Grundstücksfläche. Es ist zwar verständlich, dass die Gewerbebetriebe möglichst wenig in der Nutzung ihrer Grundstücke</p>

eingeschränkt werden sollen, ein breiter Grünstreifen und eine Erhaltung der letzten noch vorhandenen Grünstrukturen (z. B. Fl.-Nr. 2630/3 und 2626) entlang der Warmensteinacher Straße sollten dennoch zur Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung und zur besseren Einfügung in das Landschafts-/Ortsbild dauerhaft festgeschrieben werden. Dies berücksichtigend wurde schon im B-Plan 14/71 ein 10 m breiter Grünstreifen parallel zur Bahnlinie festgesetzt.

Bei Fl.-Nr. 2626 wurde in den letzten Jahren das Gehölz bis auf einen breiten Streifen entlang der Bahnlinie beseitigt.

Die zulässige Lärmschutzwand sollte hier auf jeden Fall nördlich der Bäume errichtet werden. Die Begrünung der Lärmschutzwand ist auch im Plan festzuschreiben, nicht nur in der Begründung.

Es ist festzulegen, dass bei einer eventuellen, `optisch transparenten` Erhöhung der Lärmschutzwand Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen durchgeführt werden müssen.

Wie bei allen neu aufgestellten B-Plänen ist auch hier festzulegen, dass Flachdächer bei Neubauten extensiv zu begrünen sind (Lebensraum für Insekten und Vögel, Verbesserung des Kleinklimas, Rückhalt von Niederschlag etc.).

Hinweis: Bei dem Trompeterwäldchen (Fl.-Nr. 2623/1 und 2623/7) handelt es sich zwar um das kartierte Biotop BT-0117, aber nicht um eine gem. § 30 BNatSchG geschützte Fläche.

Fachkundige Stelle

Aus Sicht der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft ohne Einwände.

Anhänge: -

Nachträge:

-

manuelle Einträge:

-